



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 201

SÆTREHJØRNET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SÆTREHJØRNET BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/201>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap 2025
5. Fastsettelse av honorarer
6. Anmodning om fullmakt til låneopptak
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i SÆTREHJØRNET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Karl Müller er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne-Lise Stokken og Turi Strømberg er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap 2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap 2025 godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0201 Revisors beretning.pdf
2. 0201 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90.000

Sak 6

Anmodning om fullmakt til låneopptak

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er over tid konstatert skader i betongkonstruksjonen i garasjen. Styret har derfor i 2025 fått gjennomført en omfattende betong-undersøkelse for å få avdekket skadeomfanget samt innhente anbefaling om utbedring av skadene.

Undersøkelse, dokumentasjon av skader og anbefaling om utbedring er utført av OBOS Prosjekt AS høsten 2025, og rapport forelå 15.12.2025.

På bakgrunn av foreliggende anbefalinger har styret innhentet tilbud på betongrehabilitering fra flere entreprenører. Evaluering av de mottatte tilbud er påbegynt og videreføres i 2026 for konklusjon med hensyn på omfang og kostnad for tiltaket. Tidspunkt for gjennomføring av tiltaket er ikke fastlagt. Det medfører uansett at garasjen må tømmes helt under rehabiliteringen, hvilket fører til praktiske utfordringer, ikke minst når det gjelder muligheter for gateparkering i perioden der det er omfattende byggearbeider i Hedmarksgata.

Styret mener at en fullmakt til låneopptak vil gi nødvendig beredskap til å inngå entreprenør-avtale på et for borettslagets mest gunstige tidspunkt.

I henhold til boligselskapets vedtekter må generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall gi samtykke til å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran andelshavernes innskudd.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å ta opp et annuitetslån på inntil kr. 3.000.000 med løpetid på 30 år.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann-Renée Vik Degnes
Valgkomitéens innstilling
- Kristian Sletbakk
Valgkomitéens innstilling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne-Lise Stokken
Valgkomitéens innstilling
- Sigurd Kollstad
Valgkomitéens innstilling

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Astrid Mathilde Dybos
Valgkomitéens innstilling
- Johanne Karen Hagen
Valgkomitéens innstilling
- Manjana Jankovska Kvalheim
Valgkomitéens innstilling

Vedlegg

1. 0201 Valgkomitéen innstilling.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lasse Stølen

Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kristian Sletbakk

Valgkomitéens innstilling

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I 2025 ble det avholdt 8 styremøter.

Styret har gjennom året videreført kontroll av avtrekk i leilighetene og pålagt enkelte andelseiere å utbedre avtrekksløsninger som på ulike måter ikke samsvarer med boligblokkens ventilasjonssystem.

Renholds kontrakt med Renhold Senter AS er fulgt opp med mål om å forbedre kvaliteten på renholdet. Det er også vurdert en omfattende rehabilitering av belegget i trappeoppgangene.

Styret har foretatt en opprydding og bort kjøring av private eiendeler som var hensatt i fellesarealer og oppfordrer alle andelshavere til å holde disse fri for private eiendeler. Dette gjelder også trappeoppgangene.

Det er foretatt omfattende renhold av garasjelegget ved feiing av garasjegalvet og grundig rengjøring av alle ventilasjonskanaler.

Man har i noe tid konstatert skader i betongkonstruksjonen i garasjen. Styret har derfor i 2025 fått gjennomført en omfattende betongundersøkelse for å få avdekket skadeomfanget samt innhente anbefaling om utbedring av skadene.

Undersøkelse, dokumentasjon av skader og anbefaling om utbedring er utført av OBOS Prosjekt AS høsten 2025, og rapport forelå 15.12.2025.

På bakgrunn av foreliggende anbefalinger har styret innhentet tilbud på betongrehabilitering fra flere entreprenører. Evaluering av de mottatte tilbud er påbegynt og videreføres i 2026 for konklusjon med hensyn på omfang og kostnad for tiltaket.

Styret vedtok i oktober å inngå avtale om Norgespris for borettslagets felles strømforbruk.

I 2024 ble det etablert en IN-ordning for borettslagets siste lån på 7,2 mill. kr. i henhold til vedtak på årsmøtet 2023. I 2025 er det innbetalt kr. 240.000 som individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Høsten 2025 foretok OBOS Forvaltning en endring i hvordan forretningsførsel og garantiordning for betaling av felleskostnader belastes borettslaget. Styret anser den merkostnaden, som følger av endringen, som urimelig og vil derfor arbeide for å redusere kostnadene for den administrative forvaltningen av borettslaget.

Borettslagets driftsregnskap gjennomgås på alle styremøtene.

Vi har i 2025 avholdt ordinære vår- og høstdugnader med rimelig god deltakelse. Det er styrets ambisjon om at felles innsats for vedlikehold og oppgradering av både bygningsmasse og uteareal vil bidra til et bedre bomiljø og til å bevare verdien av fellesskapets eiendom.



Til generalforsamlingen i Sætrehjørnet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sætrehjørnet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 23. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SÆTREHJØRNET BORETTSLAG
ORG.NR. 956117070, KLIENTNR. 201

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		202 023	191 910
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		630 070	-314 792
Tilbakeføring av avskrivning	14	10 996	10 997
Økning annen langsiktig gjeld	18	0	7 280 632
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-218 348	-6 966 212
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-240 947	0
Innsk. øremerk. bankkto		-588	-6 905
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		181 182	3 720
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		383 206	202 023
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		383 122	384 186
Kortsiktig gjeld		84	-182 163
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		383 206	202 023



SÆTREHJØRNET BORETTSLAG
ORG.NR. 956117070, KLIENTNR. 201

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	768 326	0	0	735 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 690 458	2 338 675	1 677 000	1 719 000
Andre inntekter	3	60 194	25 734	24 000	24 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 518 978	2 364 409	1 701 000	2 478 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-15 542	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-10 996	-10 997	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 625	-7 625	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-79 435	-76 380	-81 000	-84 645
Konsulenthonorar		-1 530	-57 878	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-259 892	-677 184	-172 000	-334 300
Forsikringer		-138 506	-168 783	-140 000	-148 000
Kommunale avgifter	8	-501 918	-461 365	-507 280	-535 469
Energi/fyring	9	-197 991	-192 405	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 659	-222 707	-222 000	-228 660
Andre driftskostnader	10	-52 923	-129 986	-107 000	-93 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 583 165	-2 110 851	-1 550 280	-1 740 314
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		935 812	253 558	150 720	737 686
Innbetalt andel fellesgjeld		240 947	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 176 760	253 558	150 720	737 686
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 330	1 828	0	0
Finanskostnader	12	-550 020	-570 178	-547 000	-494 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-546 690	-568 350	-547 000	-494 000
ÅRSRESULTAT		630 070	-314 792	-396 280	243 686
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-314 792		
Til annen egenkapital:		630 070	0		



SÆTREHJØRNET BORETTSLAG
ORG.NR. 956117070, KLIENTNR. 201

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	26 464 400	26 464 400
Tomt		3 065 600	3 065 600
Andre varige driftsmidler	14	1	10 997
Aksjer og andeler	15	500	500
Øremerkede bankinnskudd		30 394	20 356
SUM ANLEGGSMIDLER		29 560 896	29 561 854
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	17 679
Forskuddsbetalte kostnader		84 077	74 036
Andre kortsiktige fordringer	16	2 586	1 266
Driftskonto OBOS-banken		294 610	289 420
Sparekonto OBOS-banken		1 849	1 786
SUM OMLØPSMIDLER		383 122	384 186
SUM EIENDELER		29 944 018	29 946 040
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 30 * 100		3 000	3 000
Annen egenkapital	17	13 988 043	13 357 973
SUM EGENKAPITAL		13 991 043	13 360 973
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	9 269 510	9 728 805
Borettsinnskudd	19	6 655 000	6 655 000
Annen langsiktig gjeld		28 548	19 098
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 953 058	16 402 903
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-2 821	178 978
Påløpte renter		2 737	3 185
SUM KORTSIKTIG GJELD		-84	182 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 944 018	29 946 040
Pantstillelse	20	21 105 000	21 105 000



Garantiansvar

0

0

Oslo, 17.02.2026

Styret i Sætrehjørnet Borettslag

Karl Müller

Brita Engebakken

Torstein Salomonsen

Lasse Stølen Kvalheim



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnad	36 000
Eiendomsskatt	12 984



Felleskostnader	1 386 984
Forretningslokale	26 400
Kabel-tv- bredbånd	228 090
Kapitalkostnader IN I	507 365
Kapitalkostnader IN II	265 609
Reg.kapitalkostnader IN I	-5 190
Reg.kapitalkostnader IN II	542
Fratrekk kapitalkostnader	-768 326
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 690 458

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Renholds Senter AS	41 918
Festeavgift	15 879
LADEPU	2 397
SUM ANDRE INNTEKTER	60 194

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-90 000
SUM STYREHONORAR	-90 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 625
SUM REVISJONSHONORAR	-11 625

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-53 634
Drift/vedlikehold VVS	-17 343
Drift/vedlikehold elektro	-7 419
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-249
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 545
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 794
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 750
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 060
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-88 249
Kostnader dugnader	-6 849
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-259 892

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 004
Vann- og avløpsgebyr	-346 365
Renovasjonsgebyr	-142 549
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-501 918

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-197 991
SUM ENERGI / FYRING	-197 991

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-10 675
Renhold ved firmaer	-13 590
Andre driftskostnader	-10 790
Andre kontorkostnader	-238
Telefon/bredbånd	-7 843
Kontingenter	-6 000
Bank- og kortgebyr	-2 444
Øreavrunding	6
Velferdskostnader	-350
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52 923

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	1 375
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 304
Renter av sparekonto i OBOS-banken	651
SUM FINANSINNTEKTER	3 330

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-139 566
Pantegjeldsrenter	-410 412
Renter på leverandørgjeld	-42
SUM FINANSKOSTNADER	-550 020

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	26 464 400
SUM BYGNINGER	26 464 400

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekestativ



Tilgang 2020	196 214	
Avskrevet tidligere	-196 213	1
Pergola		
Tilgang 2023	32 990	
Avskrevet tidligere	-21 994	
Avskrevet i år	-10 996	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		10 996

NOTE 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet 1 andel i Vålerenga Bydelshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris kr. 500,-.

NOTE 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

2 586

Tilgang av eiendoms

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

2 586

NOTE 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	13 250 163
Egenkapital fra IN tidligere år	1 056 288
Egenkapital fra IN 2025	240 947
Reduksjon EK fra IN	-559 355

SUM ANNEN EGENKAPITAL

13 988 043

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,39 %. Løpetiden er 30 år.

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 2 473 043

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 126 585

Nedbetalt tidligere, IN 1 056 288

Nedbetalt i år, IN 0

-2 344 084

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,39 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig, 2024 -7 280 632



Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	22 496	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	91 763	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	240 947	
		-6 925 426

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 269 510
------------------------------------	--	-------------------

NOTE 19

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd		-6 655 000
-----------------	--	------------

SUM BORETTSINNSKUDD		-6 655 000
----------------------------	--	-------------------

NOTE 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 655 000
Pantelån	9 269 510
Beregnete IN forpliktelser	737 880
TOTALT	16 662 390

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	26 464 400
Tomt	3 065 600
TOTALT	29 530 000



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.05.26 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 11.05.26

Selskapsnummer: 201 Selskapsnavn: SÆTREHJØRNET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Karl Müller er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne-Lise Stokken og Turi Strømberg er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap 2025

Årsrapport og årsregnskap 2025 godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90.000

For

Mot

Sak 6 Anmodning om fullmakt til låneopptak

Styret gis fullmakt til å ta opp et annuitetslån på inntil kr. 3.000.000 med løpetid på 30 år.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ann-Renée Vik Degnes

Kristian Sletbakk

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Anne-Lise Stokken

Sigurd Kollstad

Valgkomité (kun 3 skal velges)

Astrid Mathilde Dybos

Johanne Karen Hagen

Manjana Jankovska Kvalheim

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Lasse Stølen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Kristian Sletbakk



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SÆTREHJØRNET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 956117070

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mai kl. 09:00 til 11. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Karl Müller er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anne-Lise Stokken og Turi Strømberg er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap 2025

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2025. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap 2025 godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 90.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Anmodning om fullmakt til låneopptak

Det er over tid konstatert skader i betongkonstruksjonen i garasjen. Styret har derfor i 2025 fått gjennomført en omfattende betong-undersøkelse for å få avdekket skadeomfanget samt innhente anbefaling om utbedring av skadene.

Undersøkelse, dokumentasjon av skader og anbefaling om utbedring er utført av OBOS Prosjekt AS høsten 2025, og rapport forelå 15.12.2025.

På bakgrunn av foreliggende anbefalinger har styret innhentet tilbud på betongrehabilitering fra flere entreprenører. Evaluering av de mottatte tilbud er påbegynt og videreføres i 2026 for konklusjon med hensyn på omfang og kostnad for tiltaket. Tidspunkt for gjennomføring av tiltaket er ikke fastlagt. Det medfører uansett at garasjen må tømmes helt under rehabiliteringen, hvilket fører til praktiske utfordringer, ikke minst når det gjelder muligheter for gateparkering i perioden der det er omfattende byggearbeider i Hedmarksgata. Styret mener at en fullmakt til låneopptak vil gi nødvendig beredskap til å inngå entreprenør-avtale på et for borettslagets mest gunstige tidspunkt.

I henhold til boligselskapets vedtekter må generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall gi samtykke til å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran andelshavernes innskudd.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å ta opp et annuitetslån på inntil kr. 3.000.000 med løpetid på 30 år.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ann-Renée Vik Degnes (21 stemmer)

Kristian Sletbakk (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ann-Renée Vik Degnes

Kristian Sletbakk

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sigurd Kollstad (22 stemmer)

Anne-Lise Stokken (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sigurd Kollstad

Anne-Lise Stokken

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Astrid Mathilde Dybos (22 stemmer)

Johanne Karen Hagen (21 stemmer)

Manjana Jankovska Kvalheim (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Astrid Mathilde Dybos

Johanne Karen Hagen

Manjana Jankovska Kvalheim

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Lasse Stølen (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Lasse Stølen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristian Sletbakk (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristian Sletbakk

